INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que establece disposiciones para la instalación, mantención e inspección periódica de los ascensores y otras instalaciones similares.

BOLETÍN Nº 4.975-14

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informar el proyecto de ley de la referencia, en segundo trámite constitucional, iniciado en Mensaje de S.E. la Presidenta de la República, con urgencia calificada de “simple”.

La iniciativa fue discutida sólo en general, en virtud de lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de la Corporación.

A las sesiones en que vuestra Comisión estudió este asunto concurrieron, además de sus miembros, la abogada asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Jeannette Tapia; el Sub gerente de Servicios de Ascensores Schindler S. A., señor Héctor Salazar; el Gerente de Servicios y el Gerente de Ventas de Ascensores Otis Chile Limitada, señores Guillermo Muñoz y Lionel Cid, respectivamente; y el Gerente General y el Gerente de Operaciones de ThyssenKrupp Elevadores, señores Klaus Grodeke y Ángel Marabolí, respectivamente.

La Cámara Chilena de la Construcción hizo llegar por escrito sus planteamientos sobre la iniciativa, documento que fue debidamente considerado por Sus Señorías, y que se adjunta como anexo único al original de este informe, copia del cual queda a disposición de los señores Senadores, en la Secretaría de la Comisión.

Cabe destacar que la opinión de la Excma. Corte Suprema fue requerida durante el primer trámite constitucional. El Máximo Tribunal evacuó su informe, mediante oficio N° 274, de 17 de agosto de 2007, en el cual se emitió su parecer favorable respecto de la iniciativa, y realizó una serie de observaciones y sugerencias con el ánimo de contribuir al perfeccionamiento de la misma.

NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL

El artículo 4° del proyecto de ley tiene rango de norma orgánica constitucional, conforme a lo preceptuado en el artículo 77 de la Constitución Política de la República, en relación al inciso segundo del artículo 66 del mismo Texto Fundamental.

- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO DE LEY

La iniciativa legal modifica el decreto con fuerza de ley Nº 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, con el objeto de establecer condiciones mínimas de seguridad para la instalación de ascensores, montacargas, escaleras y rampas mecánicas, y asegurar su correcto funcionamiento en el tiempo, al hacer exigible un procedimiento para su mantención e inspección periódica.

ANTECEDENTES

I. Antecedentes Jurídicos

1) Decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2) Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Artículo 2º

Dispone que para los efectos de esta ley, se entenderá por:

1.- Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por esta ley. Se distinguen dos tipos de condominios, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio:

Tipo A, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y Tipo B, los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

2.- Unidades: En esta ley se utiliza la expresión "unidad" para referirse a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

3.- Bienes de dominio común:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

b) Aquéllos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquéllas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal;

c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes;

d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios, y

e) Aquéllos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquéllos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentes.

4.- Gastos comunes ordinarios: se tendrán por tales los siguientes:

a) De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan;

b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos;

c) De reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos, y

d) De uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza.

5.- Gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

6.- Copropietarios hábiles: aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes.

Artículo 7º

Su inciso primero establece que en la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común, a la certificación periódica de las instalaciones de gas o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común.

El inciso segundo señala que los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración.

Artículo 14 bis

El inciso primero prescribe que las construcciones o transformaciones de arquitectura que afecten el volumen de aire disponible en los espacios utilizables por las personas o en superficies destinadas a la ventilación, como asimismo, las obras que alteren las instalaciones de gas y los conductos colectivos de evacuación de gases, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios, deberán ser ejecutadas por una persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, con el acuerdo de la asamblea de copropietarios y el permiso de la Dirección de Obras Municipales, cuando corresponda.

Su inciso segundo dispone que el propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad sólo podrá efectuar dentro de ésta instalaciones de artefactos a gas, de ventilaciones, de inyectores o extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire, a través de la persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles y previa comunicación al administrador o a quien haga sus veces.

Su inciso tercero establece que si el propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad no cumpliere con lo prevenido en este artículo será sancionado conforme a lo dispuesto en el artículo 32.

Artículo 23

El inciso primero prescribe que serán funciones del administrador las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como cuidar los bienes de dominio común; efectuar los actos necesarios para realizar la certificación de las instalaciones de gas; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7º del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad.

El inciso segundo dispone que el administrador o quien haga sus veces está facultado para requerir a la Superintendencia de Electricidad y Combustibles con objeto de que dicho organismo fiscalice el cumplimiento de la normativa vigente en materia de gas. El administrador podrá encomendar a cualquier persona o entidad autorizada la certificación de las instalaciones de gas de la comunidad, para lo cual deberá notificar por escrito el valor del servicio al Comité de Administración, el que tendrá un plazo de diez días hábiles contados desde la notificación para aceptar lo propuesto o presentar una alternativa distinta. Si, transcurrido este plazo, no se pronunciare, el administrador procederá a contratar la certificación conforme a la propuesta notificada al Comité de Administración. Asimismo, el administrador podrá disponer, previo aviso a dicho Comité, cualquier revisión relativa al gas en los bienes de dominio común o en las unidades que forman parte del condominio, cuando sea dispuesta por la autoridad competente.

El inciso tercero señala que a falta de disposiciones sobre la materia en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea, serán funciones del administrador las señaladas en esta ley y su reglamento.

El inciso cuarto expresa que todo condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del condominio, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de Administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

El último inciso prescribe que administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de

copropietarios o el Comité de Administración, en su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.

II. Antecedentes de Hecho

Mensaje

El Mensaje expresa que en la actualidad, en el Congreso Nacional, se tramitan dos Mociones que buscan regular a los ascensores y el transporte vertical: la de los Honorable Diputados señores Francisco Encina Moriamez, René Manuel García García, Alejandro García-Huidobro Sanfuentes, Carlos Montes Cisternas, Esteban Valenzuela Van Treek, Héctor Olivares Solís, Alberto Robles Pantoja, y los ex Diputados señora Eliana Caraball Martínez y señores Alejandro Navarro Brain y Ezequiel Silva Ortiz (Boletín N° 3.710-15), y la de los Honorables Diputados señoras Carolina Goic Boroevic y Alejandra Sepúlveda Orbenes, y señores Pedro Araya Guerrero, Gonzalo Duarte Leiva, Renán Fuentealba Vildósola, Juan Carlos Latorre Carmona, Roberto León Ramírez, José Miguel Ortiz Novoa, Gabriel Silber Romo y Patricio Walker Prieto (Boletín N° 4.540-14).

Agrega que dichas Mociones tienen como objetivo principal establecer normas relativas a los ascensores, que hasta la fecha no cuentan con disposiciones legales de carácter específico y sistemático.

Añade que para ello, las iniciativas parlamentarias proponen una serie de medidas que, en lo fundamental, regulan integralmente el transporte vertical en nuestro país, en relación con los requisitos de calidad, armado, importación, exportación, distribución y mantención.

Destaca que se propone obligar a los propietarios de edificios a mantener los ascensores conforme a las exigencias que al efecto prescriba la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Además, dispone que la mantención y certificación de los ascensores y sus instalaciones son gastos que pueden ser atendidos con el fondo común de reserva, estableciendo expresamente, como obligación del administrador, la de contratar dichos servicios.

Sostiene que, sin embargo, se trata de iniciativas que, por una parte, abordan profusa y detalladamente cuestiones de orden técnico, complejas y potencialmente variables en el tiempo, de acuerdo al desarrollo tecnológico que experimente este ámbito. En consecuencia, indica, se trata de materias más propias de un reglamento que de una ley, y esta última debiera restringirse a proporcionar el marco general en la materia, dejando su desarrollo más pormenorizado a disposiciones de rango administrativo.

Añade que ambas Mociones, en su oportunidad, fueron analizadas por la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Diputados, la que solicitó un esfuerzo para proponer una iniciativa legal que reúna lo esencial de las mismas, prescribiendo, en una primera

etapa, un mecanismo que garantice la seguridad de las personas y que, en una segunda fase, pudiera abordar otras materias que por su complejidad requieren de estudios previos, como por ejemplo, el establecimiento de un seguro obligatorio.

Connota que recogiendo lo esencial de ambas Mociones se ha presentado este proyecto de ley, cuyos fundamentos son los siguientes:

En cuanto a la accidentabilidad de los ascensores, precisa que el auge de la construcción en altura que ha experimentado el país en los últimos años ha traído como natural consecuencia el uso cada vez más intensivo de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas. Conjuntamente con este desarrollo, se ha incrementado la tasa de accidentes, aunque las cifras reales son muy difíciles de determinar, por cuanto no hay estadísticas ni catastros oficiales al respecto.

Añade que expertos en el tema señalan que un 40% de los ascensores son de tráfico alto, es decir, corresponden a edificios públicos, hospitales, clínicas, edificios corporativos, etc; los que pueden llegar a efectuar 1.800 viajes en un sólo día. En consecuencia, son más de 250 millones de viajes mensuales, contabilizando a todos los ascensores de este tipo en el país.

Agrega que los ascensores no son los únicos medios que deben estar incluidos en la iniciativa. También se comprende a las escalas mecánicas y montacargas, ya que en Chile no existe una regulación que contemple reglas específicas acerca de la seguridad de esos medios.

En efecto, respecto del marco legal y reglamentario, el Mensaje hace presente que las normas técnicas referidas a la instalación, funcionamiento y características de los ascensores, contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, son insuficientes. En virtud de dichas disposiciones deben incorporarse los planos y específicaciones técnicas, suscritos por el fabricante, en el expediente del proyecto de edificación, antes de la recepción de la obra por parte del Director de Obras Municipales. Sin embargo, dichas normas no abordan la fiscalización y mantención posterior a su recepción.

Expresa que el vacío normativo cobra especial relevancia en los edificios residenciales, ya que, aunque resulte paradojal, el mayor número de accidentes se produce en esta clase de inmuebles, acogidos a la copropiedad inmobiliaria. Plantea que son considerados bienes comunes, por lo que todos los copropietarios deben contribuir a su mantención, por medio de los gastos comunes. Sin embargo, no se ha establecido quién debe dar cumplimiento a dicha obligación.

Destaca que, por otra parte, hasta ahora las responsabilidades públicas comprometidas en este tipo de materias no están claramente delimitadas entre las distintas instituciones que pudieran tener competencia, cuestión que dificulta la acción de los ciudadanos en defensa de

sus propios intereses, especialmente, en materia de instalaciones y mantención de los ascensores.

Es por ello que, considerando las anteriores carencias en la regulación, el proyecto propone establecer normas con el objeto de asegurar las condiciones mínimas de funcionamiento de los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, con el fin de preservar la integridad de sus usuarios.

Agrega que existen distintas maneras de garantizar el cuidado de las personas, que suponen diferentes grados de intervención del Estado, precisando que se optó por un modelo que incentive a aquéllos que son responsables de la mantención de las instalaciones, esto es, a sus propietarios, a hacerse cargo de esa responsabilidad.

Afirma que por las características del mercado que se desea regular; la dificultad del Estado de comprometer una presencia concreta en los hogares, y la necesidad de crear una cultura de autocuidado en los dueños de las instalaciones, se ha preferido enfatizar la responsabilidad de la seguridad de las instalaciones en sus propietarios y administradores, dejando al Estado el rol de entregar a dichos actores las herramientas necesarias para ejercer ese autocuidado.

Manifiesta que el proyecto de ley comprende los ascensores, montacargas y las escaleras o rampas mecánicas que se emplacen en propiedades privadas o públicas, los que deberán ser instalados y mantenidos conforme a las indicaciones de sus fabricantes, y a las disposiciones que al efecto determine la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Finalmente, el Mensaje detalla el articulado de la iniciativa, destacando que se incorpora expresamente en las normas de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, el deber de mantención y certificación de los ascensores, montacargas, escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones, por parte de los copropietarios de condominios sujetos a sus normas.

\- - -

Discusión en General

La señora abogada asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo realizó una exposición sobre el proyecto de ley en estudio.

Expresó que la iniciativa legal recoge los fundamentos de dos proyectos de ley, contenidos en los Boletines N° 3.710-15 y 4.540-14, ambos radicados en la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Diputados.

Acotó que se han registrado numerosos accidentes en ascensores, rampas y escaleras mecánicas debido a su falta de

mantención, no obstante existir normas técnicas sobre la materia, como también respecto de las edificaciones que los albergan.

Explicó que la instalación, mantención y certificación de los ascensores es de competencia de los propietarios y que no existe una regulación legal específica sobre el particular. Por ello, el presente proyecto de ley les otorga las herramientas necesarias para cumplir con dicha obligación.

En cuanto al contenido de la iniciativa, enfatizó que regula la instalación, mantención y certificación de ascensores, escaleras mecánicas y montacargas, y crea el Registro Nacional de Personas Naturales y Jurídicas que prestan estos servicios.

Añadió que se establece que los propietarios y las municipalidades, tratándose de bienes nacionales de uso público, serán los responsables por el contrato de mantención, el cual, en conjunto con la instalación respectiva, se efectuará conforme a las directrices enunciadas por los fabricantes de estas estructuras y a lo que determine la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Acotó que la ejecución estará a cargo de personas inscritas en el Registro creado por la presente iniciativa legal.

En materia de certificación, hizo presente que los propietarios y las municipalidades, tratándose de bienes nacionales de uso público, serán los responsables de acreditar, mediante certificado, que los ascensores han sido adecuadamente mantenidos, y que se encuentran en condiciones de seguir funcionando.

Reiteró que dicha certificación debe ser efectuada por personas inscritas en el Registro Nacional, creado para estos efectos, destacando que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones determinará los plazos en que ésta debe hacerse, dependiendo del tipo de edificación.

Asimismo, manifestó que los certificados deberán estar en un lugar visible del ascensor y ser ingresados a la Dirección de Obras Municipales correspondiente.

Explicó que el Registro de Personas Naturales y Jurídicas que presten servicios de instalación, mantención y certificación estará a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, quien podrá administrarlo en forma directa o por medio de terceros.

Resaltó que un reglamento, en función de la calidad técnica y experiencia, establecerá los requisitos de inscripción y las causales de inhabilidad e incompatibilidad para ingresar y permanecer en el referido Registro.

Señaló que la trasgresión de estas disposiciones será sancionada conforme a los artículos 20 y 21 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y expresó que las infracciones serán conocidas por el Juzgado de Policía Local competente.

Concluyó expresando que las disposiciones transitorias prescriben que las obligaciones derivadas de esta ley comenzarán a regir una vez que empiece a operar el Registro ya mencionado; que sus normas se aplicarán a las instalaciones existente, a la fecha de entrada en vigencia de la ley, y, finalmente, que el reglamento del Registro Nacional deberá ser dictado en un plazo de 180 días, contados desde la publicación de dicho cuerpo legal.

El señor Gerente General de Ascensores Otis Limitada, realizó una serie de observaciones al proyecto de ley.

Propuso que las escaleras mecánicas y rampas mecánicas sean consideradas como equipos distintos, con el objeto de contar con registros estadísticos independientes, y resaltó la necesidad de incluir a los ascensores inclinados dentro de la iniciativa.

Enfatizó que actualmente los ascensores inclinados no poseen ninguna regulación, por lo que sería conveniente incorporarlos en el proyecto de ley, como un incentivo para reglamentar su fabricación e inspección. En subsidio de lo anterior, requirió incorporar aspectos de seguridad para estos aparatos, equivalentes a los de los ascensores, considerando su número y el hecho de que, geográficamente, se encuentran concentrados en el borde costero de la zona central del país, por lo que tienen una alta demanda durante el periodo estival.

Asimismo, consideró razonable disponer que quien asesore o tome la decisión sobre el mantenimiento de los ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, rampas mecánicas y ascensores inclinados, sea solidariamente responsable con los propietarios, a fin de velar por que la selección del mantenedor sea efectuada con criterios técnicos y económicos, garantizando de este modo el espíritu del proyecto de ley.

También explicó que es preciso definir las condiciones para constituirse en entidad certificadora, o profesional acreditado y que, en ambos casos, el documento debe ser firmado por un profesional “acreditado” para tal fin.

Adicionalmente, recomendó que el Registro sea llevado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC), ya que actualmente todas las instalaciones eléctricas de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, rampas mecánicas y ascensores inclinados, deben ser inscritas en dicha Entidad, requisito para la recepción municipal de la obra.

Recomendó, además, incorporar a los administradores dentro de los responsables para acreditar que los mecanismos de transportes mencionados han sido adecuadamente mantenidos, y se encuentran en condiciones de seguir funcionando.

Destacó que las modificaciones que se introduzcan, y que requieran enmendar la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, deben ser efectuadas en forma paralela a la aprobación del proyecto de ley en estudio, con el objeto de evitar vacíos en su aplicación.

Por otra parte, sugirió establecer las condiciones y el período de validez del certificado, advirtiendo que la aplicación práctica de la normativa de inspección de ascensores NCh 2840, implicará un costo adicional para los propietarios y las municipalidades. Además, dependiendo de las características de las instalaciones, el plazo de ejecución de los procedimientos de inspección requerirá de, al menos, un par de días, por lo que la periodicidad de la certificación no puede ser inferior a un año.

Sostuvo que la certificación acredita que el equipo evaluado está en condiciones de seguir funcionando, por lo que es necesario que la empresa mantenedora, al momento de la inspección, tenga continuidad en esta tarea, para limitar las responsabilidades durante el período de vigencia del certificado, de manera que al producirse un cambio en la citada empresa, se informe a la Dirección de Obras Municipales o al Registro respectivo.

Finalmente, el representante de Ascensores Otis Limitada hizo otras sugerencias y planteamientos, destinados a mejorar, a su juicio, la aplicación y eficacia de las disposiciones de la iniciativa.

El señor Gerente General de ThyssenKrupp Elevadores, manifestó que a diferencia de muchos países, en Chile todavía no existe legislación que regule la mantención o revisión de ascensores y montacargas, lo que ha ocasionado accidentes graves que pudieron haberse evitado con una mantención correcta del sistema de transporte.

Afirmó que en el país hay cuatro normas que se refieren a ascensores y montacargas, elaboradas por el Instituto Nacional de Normalización, con la participación de las empresas de ascensores, especialistas del rubro y miembros del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Manifestó que dicha reglamentación aún no es obligatoria, porque no forma parte de nuestro ordenamiento legal.

En relación al artículo 4° del proyecto de ley, que prescribe las sanciones por infracción a las normas de la iniciativa, hizo presente que los edificios no cuentan en la actualidad con toda la documentación exigida para la certificación de ascensores, de acuerdo a la norma NCh 2840. Además, puntualizó, existen en Chile ascensores sin sala de máquinas, que cumplen con la norma Europea EN 81, que no es considerada en nuestra legislación.

Acotó que la certificación de ascensores sin disponer de los documentos exigidos, o de ascensores no cubiertos por la normativa, puede significar una infracción, dejando al certificador expuesto a sanciones por reincidencia.

Informó que ThyssenKrupp Elevadores mantiene más de 3.000 equipos con contrato. Sin embargo, acotó, está lejos del alcance de la empresa controlar cotidianamente el estado de los aparatos -fuera de las mantenciones-, por lo que se encuentran expuestos a un riesgo considerable de caer en un incumplimiento, ante la posibilidad de sabotajes y

errores humanos, a pesar de invertir en la capacitación de su personal, y de disponer de un sistema de gestión de calidad bajo la norma ISO 9001. Explicó que los casos de sabotaje ocurren a menudo, pero que no pueden ser probados legalmente, y que su frecuencia sería suficiente para materializar una eliminación o suspensión del Registro.

Connotó que por la cantidad de equipos atendidos mensualmente, una empresa grande está más expuesta a ser suspendida que una pequeña, aunque estuvo conteste que en esta materia la seguridad tiene prioridad absoluta. Agregó que estos aparatos no fallan por falta de seguridad, sino porque un dispositivo detecta una anomalía en su funcionamiento y detiene el equipo, y algunos de estos desperfectos podrían ser interpretados como infracción, a pesar de estar velando por la seguridad de los usuarios.

Puso de relieve que la suspensión del Registro de una empresa grande significaría la pérdida del empleo para cientos de personas, y obligaría a sus clientes a buscar una nueva compañía de mantención, situación que el mercado no estaría en condiciones de enfrentar. Por otra parte, expresó, los equipos quedarían sin mantención apropiada, y en lugar de mejorar la seguridad de los usuarios, se deterioraría.

Por último, apoyó la regulación del mercado de mantención de ascensores, sin dejar de resaltar su preocupación por las posibles consecuencias que podría acarrear la iniciativa, tanto para los propietarios de los equipos, como para las empresas del rubro.

El Honorable Senador señor Horvath sugirió establecer un plazo en un artículo transitorio del proyecto de ley, con el objeto de que los propietarios de los ascensores que se encuentren en servicio cumplan a cabalidad con la nueva normativa de seguridad, período que, según los invitados, ascendería, aproximadamente, a 5 años, considerando la antigüedad y tecnología de los equipos.

Por otra parte, Su Señoría consultó si existe la capacidad técnica necesaria para regularizar y certificar estos ascensores, y si hay disponibilidad de personal especializado en las empresas mantenedoras, para cubrir los requerimientos dispuestos en la iniciativa de ley.

Los representantes de las empresas respondieron que en nuestro país existen alrededor de 20 mil ascensores, para cuya inspección se requerirían 100 inspectores, los cuales demorarían, en promedio, 4 días en cada equipo. Advirtieron que el mercado nacional no cuenta con estos expertos, ya que, de acuerdo a datos disponibles, existirían sólo 10 profesionales capacitados para la certificación externa de ascensores nuevos.

Añadieron que el costo de esta certificación significará un aumento importante en los gastos de mantención de los equipos.

En una sesión posterior, la Empresa de Ascensores Schindler (Chile) S.A. remitió a la Comisión las siguientes observaciones, de las cuales la Comisión acordó dejar constancia:

- Registro de personal calificado para la instalación, inspección y mantención de equipos de transporte vertical: sin perjuicio de que el ente administrador del Registro pueda ser el Instituto de la Construcción, o bien la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC), resulta fundamental contar con un esquema similar al que existe para los instaladores y revisores de las especialidades eléctrica y de gas.

- Inspección periódica: en este punto se ha desarrollado un importante trabajo por las diferentes empresas del rubro, que generó la Norma de Inspección de Ascensores NCh 2840, del Instituto Nacional de Normalización, que establece pautas, criterios, periodicidad y otros aspectos relevantes en materia de inspección de equipos de transporte vertical, todo lo cual debería considerarse en este proyecto de ley.

- Norma Chilena: complementando el punto anterior, es necesario destacar que existe otra norma chilena sobre ascensores, que prescribe los requisitos mínimos que debe cumplir este tipo de equipamientos (norma NCh 440). Sería importante establecer la obligatoriedad de esta normativa técnica, para fijar un punto de partida con los nuevos equipos que año a año se entregan a los usuarios.

- Aplicación de normativa para instalaciones existentes: regular el plazo para las instalaciones que ya se encuentran en servicio, para adaptarse a los requerimientos de la nueva ley, puesto que dada la gran diversidad de equipos, años de uso, diferentes tecnologías y upgrades parciales que se han realizado en el tiempo, resulta muy complejo lograr una plena adecuación a los nuevos requerimientos en un lapso razonable, el cual podría tomar entre 2 y 4 años, dependiendo del uso y características de los equipos (residencial, de oficinas o comercial).

- Catastro de instalaciones: desde el punto de vista de la fiscalización, y por ende, para efectos del control de la implementación de esta iniciativa legal, resulta imperioso contar con un catastro de instalaciones (ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, etc.), cuya confección podría ser coordinada por los distintos municipios a lo largo del país, o bien, encomendarse al Instituto Nacional de Estadísticas.

- Sanciones para los eventuales infractores: este aspecto debe ser perfeccionado, en cuanto a la calificación de las faltas y a las penalidades que se establecen para cada una de ellas. Además, es necesario disponer diferentes tipos de sanción, dependiendo del origen de la infracción, que puedan aplicarse a personas naturales o jurídicas.

La señora asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo expresó que el Ejecutivo estaría dispuesto a incorporar en forma expresa a los ascensores inclinados o funiculares, destacando que, en todo caso, la iniciativa no regulará a los equipos de transporte público, como los ascensores de Valparaíso.

Propuso escuchar al Instituto de la Construcción, organismo colegiado que reúne al sector público y privado, que ya ha realizado estudios sobre el Registro dispuesto en el proyecto de ley.

La Comisión estuvo de acuerdo con la referida proposición, la cual se concretaría durante la discusión en particular de esta iniciativa.

Puesto en votación el proyecto de ley en general, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Horvath, Naranjo y Pérez Varela.

- - -

En mérito de los acuerdos precedentemente expuestos, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de proponeros que aprobéis, en general, en los mismos términos en que fue despachado por la Honorable Cámara de Diputados, el siguiente proyecto de ley:

PROYECTO DE LEY:

"Artículo 1º.- Introdúcese en el decreto con fuerza de ley Nº 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija el texto de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el siguiente artículo 159 bis, nuevo:

"Artículo 159 bis.- Los ascensores, montacargas, y las escaleras o rampas mecánicas, que se emplacen en propiedades privadas o públicas, deberán ser instalados y mantenidos conforme a las indicaciones de sus fabricantes y a las disposiciones que al efecto determine la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Serán responsables de la mantención, los propietarios y las municipalidades en el caso de los bienes nacionales de uso público, quienes deberán celebrar los correspondientes contratos de mantención.

La instalación y mantención de los ascensores, montacargas, escaleras y rampas mecánicas, deberá ser ejecutada por instaladores y mantenedores que cuenten con una inscripción vigente en un registro que al efecto llevará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. El Ministerio podrá encomendar dicho registro a la entidad denominada "Instituto de la Construcción", cuya personalidad jurídica fuera concedida por decreto supremo N° 1115, de 1996, del Ministerio de Justicia o a otras entidades públicas o privadas, habilitadas para dicho efecto.

Asimismo, los propietarios y las municipalidades, en su caso, deberán acreditar, mediante un certificado emitido por una entidad de certificación inscrita en la categoría correspondiente del registro a que se refiere el inciso anterior, que los ascensores, montacargas, escaleras y rampas mecánicas han sido adecuadamente mantenidos y se encuentran en condiciones de seguir funcionando. Los plazos y condiciones de la certificación y el contenido del certificado, serán establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en función de la capacidad de transporte de la instalación y el destino de las edificaciones.

Las certificaciones a que se refiere el inciso precedente deberán ser colocadas en un lugar visible del ascensor e ingresadas y registradas, en la oportunidad que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a la Dirección de Obras Municipales respectiva. El no ingreso oportuno deberá ser puesto en conocimiento del juzgado de policía local, por la Dirección de Obras Municipales.

En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente artículo se aplicará lo previsto en los artículos 20 y 21 de la presente ley.”.

Artículo 2º.- Modificase la ley N° 19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria, en los siguientes términos:

1) Intercálase en su artículo 2º, numeral 3, letra a), entre la locución “techumbres,” y la palabra “instalaciones”, la siguiente frase: “ascensores, montacargas, escaleras o rampas mecánicas, así como todo tipo de”.

2) Intercálase en su artículo 7º, inciso primero, entre las frases “certificación periódica de las instalaciones de gas” y “o a gastos comunes urgentes o imprevistos”, el siguiente texto, precedido de una coma:

“certificación de los ascensores, montacargas, escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones”.

3) Agrégase en el artículo 14 bis, el siguiente inciso final, nuevo:

“Asimismo, las alteraciones o transformaciones que afecten a las instalaciones de ascensores, montacargas, escaleras o rampas mecánicas, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios, deberán ser ejecutadas por empresas o personas que cuenten con una inscripción vigente en el registro de instaladores, mantenedores y certificadores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y contar con el acuerdo de la asamblea de copropietarios y el permiso de la Dirección de Obras Municipales, cuando corresponda.”.

4) Modifícase su artículo 23, del siguiente modo:

a) Intercálase, en su inciso primero, entre las expresiones “efectuar los actos necesarios para realizar la certificación de las instalaciones de gas” y “ejecutar los actos de administración”, el siguiente texto:

“y el mantenimiento y certificación de los ascensores, montacargas, escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones;”.

b) Agrégase el siguiente inciso tercero, nuevo, pasando los actuales incisos tercero, cuarto y quinto a ser cuarto, quinto y sexto, respectivamente:

“El administrador o quien haga sus veces está facultado para contratar la mantención y la certificación de los ascensores, montacargas, escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones, para lo cual deberá notificar al comité de administración conforme al procedimiento establecido en el inciso precedente.”.

Artículo 3°.- Créase el Registro Nacional de personas naturales y jurídicas que presten servicios de instalación, mantención y certificación de ascensores, montacargas, y las escaleras o rampas mecánicas, en adelante el Registro, a que se refiere el artículo 1° de esta ley.

La Dirección del Registro dependerá del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, quien lo administrará en forma directa o a través de terceros, de conformidad a lo que establece el artículo 1° de esta ley.

El reglamento, en función de la calidad técnica y experiencia, establecerá los requisitos de inscripción y las causales de inhabilidad e incompatibilidad para inscribirse y mantenerse en él.

Artículo 4°.- Las infracciones a las normas que regulen la instalación, mantención y certificación de funcionamiento de los ascensores, montacargas y las escaleras o rampas mecánicas se clasificarán en leves, graves y gravísimas.

Se considerará como infracción leve y se sancionará con amonestación por escrito y multas de hasta 50 unidades de fomento el incumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas que regulen la instalación, mantención y certificación de funcionamiento de los ascensores, montacargas y las escaleras o rampas mecánicas que no estén calificadas como infracciones graves o gravísimas.

Se considerará como infracción grave y se sancionará con la suspensión del Registro, hasta por el plazo de un año, y multa de hasta 100 unidades de fomento:

a) El incumplimiento de las disposiciones señaladas en el inciso anterior, cuando provoque fallas graves en el funcionamiento de los ascensores, montacargas y las escaleras o rampas mecánicas;

b) El incumplimiento imputable de los plazos o condiciones acordadas al contratarse sus servicios, si de ello se siguiere perjuicio para el mandante;

c) La reincidencia en la comisión de alguna infracción leve dentro de un período de tres años, y

d) La emisión de certificaciones erróneas.

Se considerará como infracción gravísima y se sancionará con la eliminación o suspensión del Registro, hasta por el plazo de tres años en el segundo caso, y multa de hasta 150 unidades de fomento:

a) El incumplimiento de las disposiciones señaladas en el inciso anterior, cuando cause daño a la seguridad de las personas, lesiones o muerte;

b) La reincidencia en la comisión de alguna infracción grave dentro de un período de tres años;

c) Actuar encontrándose afectado por alguna causal de inhabilidad o incompatibilidad, o habiendo perdido alguno de los requisitos de inscripción en el Registro;

d) La emisión de certificaciones falsas, y

e) Ser condenado por sentencia ejecutoriada debido a responsabilidades civiles o penales derivadas de la prestación de los servicios referidos en el artículo 3º.

Las acciones para perseguir las infracciones a que se refiere este artículo prescribirán en el plazo de dos años contados desde su comisión y su conocimiento corresponderá a los juzgados de policía local.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 1°.- Las modificaciones introducidas por esta ley, también se aplicarán para la mantención y certificación de instalaciones existentes a su entrada en vigencia y comenzarán a regir cuando entre en funcionamiento el Registro a que se refiere el artículo 1°.

Artículo 2°.- El reglamento del Registro Nacional de personas naturales y jurídicas que presten servicios de instalación, mantención y certificación de ascensores, montacargas y escaleras o rampas mecánicas deberá ser dictado dentro del plazo de 180 días contado desde la publicación de esta ley.”.

- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 14 de noviembre, y 5 y 12 de diciembre de 2007, con asistencia de los Honorables Senadores señores Antonio Horvath Kiss (Presidente), Pablo Longueira Montes (Hernán Larraín Fernández y Andrés Chadwick Piñera), Jaime Naranjo Ortiz, Víctor Pérez Varela y Hosaín Sabag Castillo.

Valparaíso, 17 de diciembre de 2007.

MILENA KARELOVIC RÍOS
Secretaria de la Comisión

RESÚMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que establece disposiciones para la instalación, mantención e inspección periódica de los ascensores y otras instalaciones similares. (BOLETÍN Nº 4.975-14).

I. PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: la iniciativa legal modifica el decreto con fuerza de ley Nº 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones y la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condiciones mínimas de seguridad para la instalación de ascensores, montacargas, escaleras y rampas mecánicas, y asegurar su correcto funcionamiento en el tiempo, al hacer exigible un procedimiento para su mantención e inspección periódica.

II. ACUERDOS: aprobado en general por unanimidad (3X0).

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: consta de cuatro artículos permanentes y dos transitorios.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: el artículo 4° del proyecto de ley tiene rango de norma orgánica constitucional, conforme a lo preceptuado en el artículo 77 de la Constitución Política de la República de Chile, en relación al inciso segundo del artículo 66 del mismo Texto Fundamental.

V. URGENCIA: simple.

VI. ORIGEN INICIATIVA: Mensaje.

VII TRÁMITE CONSTITUCIONAL: segundo trámite.

VIII. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 4 de septiembre de 2007.

IX. TRÁMITE REGLAMENTARIO: primer informe.

X. APROBACIÓN POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS: 91 votos a favor y 1 abstención, aprobación en general.

XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:

- Decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Valparaíso, a 17 de diciembre de 2007

MILENA KARELOVIC RÍOS
Secretaria de la Comisión